



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 841 K 10/25

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15

E-Mail: info@arfeller.com

Web: www.arfeller.com

Az.: 2508 151

Datum: 14.11.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Hattersheim, Blatt 5738 eingetragenen **53,66/10.000,00 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65795 Hattersheim, Friedrich-Ebert-Straße 32-34, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 32-701 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 225 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hattersheim	5738	1	Hattersheim	3	96/5	6.582 m ²



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 28.08.2025 ermittelt mit rd.

121.000 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF sowie in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 32 + 34)	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Aufteilung.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	10
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	10
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.6	Kellerausstattung	11
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen.....	11
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 32-701	12
3.4.1	Art und Lage der Wohnung	12
3.4.2	Fenster, Türen.....	12
3.4.3	Technische Ausstattung	12
3.4.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	13
3.4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.4	Vergleichswertermittlung	16
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	19
4.4.3.1	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	20
4.5	Ertragswertermittlung	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.5.3	Ertragswertberechnung	24

4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	25
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	27
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	27
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
4.7.5	Verkehrswert.....	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	30
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	30
6	Anlagen.....	31
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	31
6.2	Straßenkarte	32
6.3	Ortsplan	33
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	34
6.5	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	35
6.6	Fotostandpunkte	36
6.7	Fotos.....	37
6.8	Pläne.....	47
6.8.1	Grundriss Kellergeschoss	47
6.8.2	Grundriss 7. Obergeschoss.....	48
6.8.3	Schnitt.....	49
6.8.4	Freiflächenplan Flurstück 96/5 (Gebäude- und Stellplatzfläche).....	50
6.8.5	Freiflächenplan Flurstück 99/2 (Stellplatzfläche)	51
6.9	Flächenberechnung	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Friedrich-Ebert-Straße 32-34 65795 Hattersheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hattersheim, Blatt 5738, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hattersheim, Flur 3, Flurstück 96/5 (Fläche 6.582 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 15.08.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Antragsteller:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert
Wertermittlungstichtag:	28.08.2025
Qualitätsstichtag:	28.08.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	28.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Gast des Mieters und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 04.07.2025;
- Liegenschaftsplan vom 22.05.2025;
- Grundbuchauszug vom 04.06.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der der Wohn- und Nutzflächen;
- Kopien der Teilungserklärung;
- Baulastenauskunft vom 20.08.2025;
- Auskünfte der Stadt Hattersheim (baurechtliche Auskünfte);
- Auskünfte der unteren Denkmalschutzbehörde;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Limburg (Bodenrichtwert, Daten aus dem Marktbericht);
- Auskünfte der Hausverwaltung (Wirtschaftsplans, Protokoll der Eigentümerversammlung 2024).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind offenbar vorhanden.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht bekannt.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Taunus-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hattersheim am Main (ca. 28.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 18 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 21 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 40 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 66 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Hattersheim (S-Bahn) (ca. 1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 12 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand von Hattersheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Verwaltung und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung oder vor Ort; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-3-geschossige Bauweise; Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuserbebauung, tlw. Großblockbebauung
Beeinträchtigungen:	keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt bzw. beim Ortstermin erkennbar
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 135 m
mittlere Tiefe:	ca. 42 m
Grundstücksgröße:	6.582 m ²
Anmerkung:	regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hattersheim, Blatt 5738, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Anbringung von Lüftungsöffnungen und Nutzungsbeschränkung) für die Main-Kraftwerke AG); • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von Energieversorgungskabeln, Wegerecht und Nutzungsbeschränkung) für die Main-Kraftwerke AG); • Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungskabelrecht) für die Main-Kraftwerke AG).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 20.08.2025 abgefragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Vorhandensein eines Bebauungsplans wurde zum Zwecke dieser Wertermittlung nicht untersucht.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (Großblock) mit 2 Hauseingängen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ca. 90 Stellplätze, weitere 160 Stellplätze befinden sich auf einem Nachbargrundstück. Das Objekt ist offenbar vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 32 + 34)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	unterkellertes, acht- bis neugeschossiges Mehrfamilienhaus, bestehend aus 2 baugleichen Gebäuden mit 2 Hauseingängen und Treppenhäusern; insgesamt 186 Wohnungen vorhanden; Erschließung über Mittelgang
Baujahr:	ca. 1971, Aufteilung 1995
Außenansicht:	Faserzementplatten (mäßiger Zustand)
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	soweit bekannt: Erneuerung des Hauseingangs; Modernisierung der Aufzugsanlage

3.2.2 Nutzungseinheiten, Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerabstellräume, Technikraum, Waschaum, Trockenraum, Heizungsraum, Fahrradraum
Erdgeschoss - 7. Obergeschoss:	jeweils insg. 22 Wohnungen pro Geschoss
8. Obergeschoss:	insg. 10 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	nicht bekannt, üblicherweise Stahlbetonplatten oder Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt, üblicherweise Stahlbetonplatten oder Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Flachdach mit Bitumenabdichtung

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	mäßig gepflegt, erneuert in 2000er Jahren
Briefkastenanlage:	im Vorraum bedienbar, erneuert
Aufzug:	ein Aufzug vorhanden, 2016 modernisiert
Haustür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Treppenhaus:	gepflegte Ausstattung in einfachem Standard
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinstufen; Stahlgeländer mit ummanteltem Handlauf
Fenster:	Glasbausteinfenster
Belichtung TH/Flure:	ausreichend (TH), mäßig (Flure)
Bodenbelag:	Kunststeinplatten
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung, Art und Bj. nicht bekannt

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	nicht bekannt, üblicherweise: Holzlattenverschläge
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich o.ä.
Türen:	Stahltüren, Holzlattentüren
Fenster:	Kellergitterfenster

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Loggien vorhanden, Eingangsvorbau vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	es kommt des Öfteren zu Schäden an den Steigleitungen; es werden weitere objekt- und baujahresübliche Mängel und Schäden angehalten
Gestaltung:	Grundrissgestaltung weitestgehend zweckmäßig; äußerlich einfache architektonische Gestaltung
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	Erhaltungsrücklage in Höhe von rd. 1.046.000 € vorhanden (zum 31.12.2024)
wertrelevante Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	Gemäß Protokoll wurde eine erforderliche Gesamtanierung (Kosten in Höhe von rd. 14 Mio. Euro, insb. energetische Sanierung, Fassade, Leitungsstränge, Balkone) mit gesamtschuldnerischer Finanzierung abgelehnt, eine schrittweise Sanierung soll erfolgen (ohne Beschluss). Es wurden keine wertrelevanten Beschlüsse gefasst, die unmittelbar eine Sonderumlage erfordern würden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand erscheint dem Baujahr und Gebäudeart entsprechend nicht zufriedenstellend. Das Objekt ist mäßig unterhalten, es besteht Unterhaltungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wegebefestigung (befestigt mit Betonplatten), Kinderspielplatz, Stellplatzfläche für 90 Pkw (Beton und Asphaltbefestigung) (Stellplätze belegt mit Sondernutzungsrechten). Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegten Zustand.

Besonderheit: Weitere 160 Stellplätze (Nr. 91-251), die mit Sondernutzungsrechten belegt sind, befinden sich auf einem nahegelegenen Erbbau-Grundstück (Flur 3, Flurstück 99/2, Flurname Am Schieferstein), Erbbauberechtigte ist die jeweilige Liegenschaftsverwaltung WEG Friedrich-Ebert-Straße 32-34 für die Dauer von 99 Jahren, beginnend ab dem 01.01.1971. Die Stellplätze Nrn. 91 bis 118, 131 bis 158, 171 bis 173 und 211 bis 213 bleiben Besuchern vorbehalten. Kosten für das Erbbaurecht gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 32-701

Wohnungsgrundbuch Blatt 5738

3.4.1 Art und Lage der Wohnung

Art der Wohnung:	Zweizimmerwohnung mit Bad, Küche, Diele, Loggia; Kellerabstellraum
Sondernutzungsrechte:	SNR an Pkw-Stellplatz Nr. 225 dinglich zugeordnet
Lage der Wohnung:	Friedrich-Ebert-Straße 32, 7. Obergeschoss, Nordwestseite
Ausrichtung:	Nordwest-Ausrichtung (Loggia)
Wohnungsgröße:	ca. 56,83 m ² Wohnfläche (gemäß Teilungsplan); ca. 4 m ² Nutzfläche Kellerraum
Situation:	vermietet, Höhe der Nettokaltmiete nicht bekannt
Hausgeld:	451,00 €/Monat (gemäß Unterlagen der Hausverwaltung), davon rd. 89,43 € für Erhaltungsrücklage und 290,98 € um- lagefähige Kosten
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen seit Baujahr erkenn- bar

3.4.2 Fenster, Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden nicht vorhanden; Fensterbänke außen aus Aluminium, innen aus Naturstein
Wohnungseingangstür:	baujahresgemäße Tür aus Holzwerkstoffen, beschädigt
Zimmertüren:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen, tlw. beschädigt

3.4.3 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	baujahresgemäße, einfache Ausstattung; je Raum 1 Lichtauslass und mehreren Steckdosen; Telefonanschluss, Gegensprechanlage mit Türöffner
Lüftung:	normale Fensterlüftung, Bad mit Abluft
Heizung:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Sanitäre Installation:	baujahresgemäße Sanitärausstattung in einfachem Stan- dard: Bad: Wanne, Stand-WC, Waschbecken

3.4.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Laminat (Zimmer), Fliesen (Bad, Loggia)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (Wohnräume); Fliesenspiegel (Küche); Fliesen (Bad)
Deckenbekleidungen:	Putz/Raufasertapeten mit Anstrich

3.4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung

Besondere Bauteile/ Einrichtungen:	Loggia mit Stahl-Zementplatten-Geländer
Küchenausstattung:	Küchenausstattung nicht Gegenstand der Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	es bestehen zahlreiche baujahresentsprechend Klein- und Abnutzungsmängel
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung hat eine überwiegend baujahresentsprechende, einfache Ausstattung. Die Räumlichkeiten sind ungepflegt. Es besteht ein allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 53,66/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65795 Hattersheim, Friedrich-Ebert-Straße 32-34, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 32-701 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 225 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Hattersheim</i>	<i>5738</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hattersheim</i>	<i>3</i>	<i>96/5</i>	<i>6.582 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **630,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	6.582 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 630,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.08.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	630,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	6.582	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	630,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	630,00 €/m²
Fläche	×	6.582 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	4.146.660,00 € <u>rd. 4.150.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 insgesamt **4.150.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 53,66/10.000,00) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	4.150.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	4.150.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 53,66/10.000,00	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	22.268,90 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 22.268,90 € <u>rd. 22.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 **22.300,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt. Dieser liegt bei vergleichbaren Baujahren und in vergleichbaren Lagen bei rd. 3.297 €/m² im Wiederverkauf.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.297,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.07.2023	28.08.2025	× 0,970	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage (BRW)	630 €/m ²	630 €/m ²	× 1,000	
Geschosslage	keine Angabe	7. OG	× 1,000	E02
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,000	
Ausstattung	durchschnittlich	einfach	× 0,950	E03
Wohnfläche [m ²]	80	57	× 1,020	E04
Anzahl Einheiten	16	186	× 0,850	E05
Objektart	durchschnittlich	Großblock	× 0,950	E06
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	2.502,40 €/m²
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert				2.502,40 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ				0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			=	2.502,40 €/m ²
Wohnfläche			×	57,00 m ²
Zwischenwert			=	142.636,80 €
Zu-/Abschläge absolut			+	6.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert			=	148.636,80 €
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)				0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			=	148.636,80 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			-	13.000,00 €
Vergleichswert			=	135.636,80 € rd. <u>136.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

4.4.3.1 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01: Stichtag

Zum Zeitraum des durchschnittlichen Kaufzeitpunkts und des Wertermittlungsstichtages verhalten sich die Kaufpreise leicht fallend, zuletzt wieder leicht anziehend. Die erforderliche zeitliche Anpassung für den oben vorhandenen Zeitraum beträgt -3%.

E02: Geschosslage

Die Geschosslage hat in Objekten wie dem Bewertungsobjekt keinen messbaren Einfluss. Daher ist keine Anpassung erforderlich.

E03: Ausstattung

Die einfache, nicht modernisierte Ausstattung des Bewertungsobjekts bedingt einen Abschlag, der mit 5% angesetzt wird.

E04: Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts ist kleiner als die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte. Üblicherweise werden kleiner Wohnungen verhältnismäßig höher gehandelt. Der erforderliche Zuschlag wird mit 2% angesetzt.

E05: Anzahl Einheiten

Wohnungen in größeren Objekten ab 100 Einheiten werden um rd. 15% günstiger gehandelt als Wohnungen in durchschnittlich großen Wohnhäusern (gem. Auswertung des Gutachterausschusses). Daher wird ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

E06: Objektart

Für die Objektart ‚Großblock‘ und das damit verbundene Erscheinungsbild ist ein weiterer Abschlag erforderlich, der mit 5% geschätzt wird.

E07: Zuschlag

Für das vorhandene Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz wird ein Zuschlag von 6.000 € vorgenommen.

E08: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
erforderliche Modernisierungsmaßnahmen	-10.000,00 €
• Risikoabschlag für anstehende Maßnahmen (ohne Beschluss)	
Summe	-10.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-3.000,00 €
• Kleinmängelbeseitigung, Pauschalansatz	
Summe	-3.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
				lfid. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. 32-701, 7.OG	57,00		10,00	570,00	6.840,00
	2	Stellplatz Nr. 225		1,00	35,00	35,00	420,00
Summe			57,00	1,00		605,00	7.260,00

Das Objekt ist offenbar vermietet. Die Höhe der Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.260,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.372,20 €
jährlicher Reinertrag	= 5.887,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,50 % von 22.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 111,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.776,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 0,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 19 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,082
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 104.447,06 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 22.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 126.747,06 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 126.747,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 13.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 113.747,06 €
	rd. 114.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	798,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	145,20
Summe			1.372,20 (ca. 19 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Restnutzungsdauer wird der im Immobilienmarktbericht veröffentlichte Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1971 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1971 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 54 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind (siehe Seite 20).

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **136.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **114.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von nur bedingt geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[114.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 136.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,300 = \text{rd. } 121.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **114.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 53,66/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65795 Hattersheim, Friedrich-Ebert-Straße 32-34, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 32-701 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 225 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hattersheim</i>	<i>5738</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hattersheim</i>	<i>3</i>	<i>96/5</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 mit rd.

121.000 €

in Worten: einhunderteinundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 14. November 2025



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.06.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

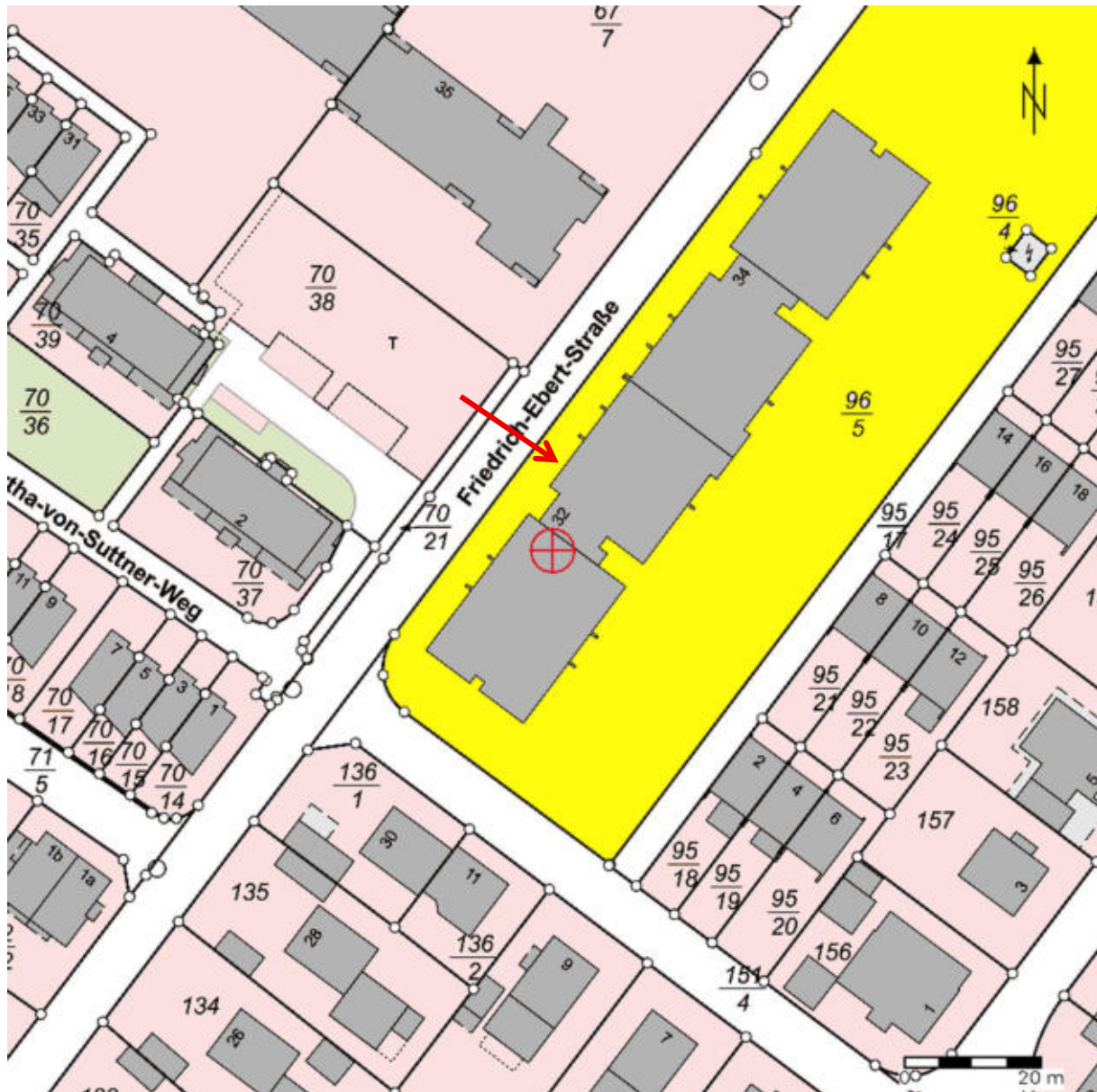


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

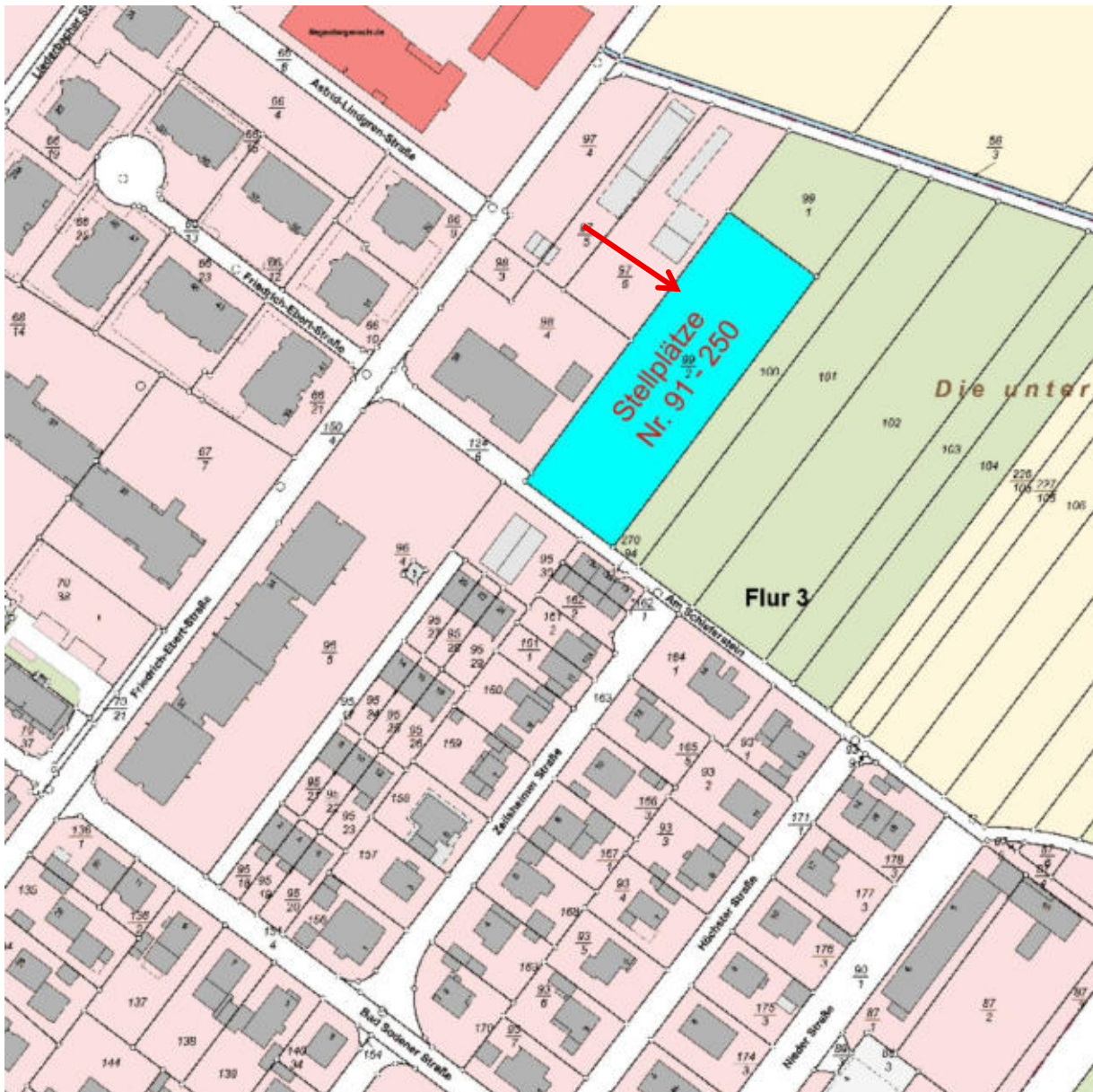
ca. 1:1.000, Lage des Bewertungsobjekts mit Pfeil markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

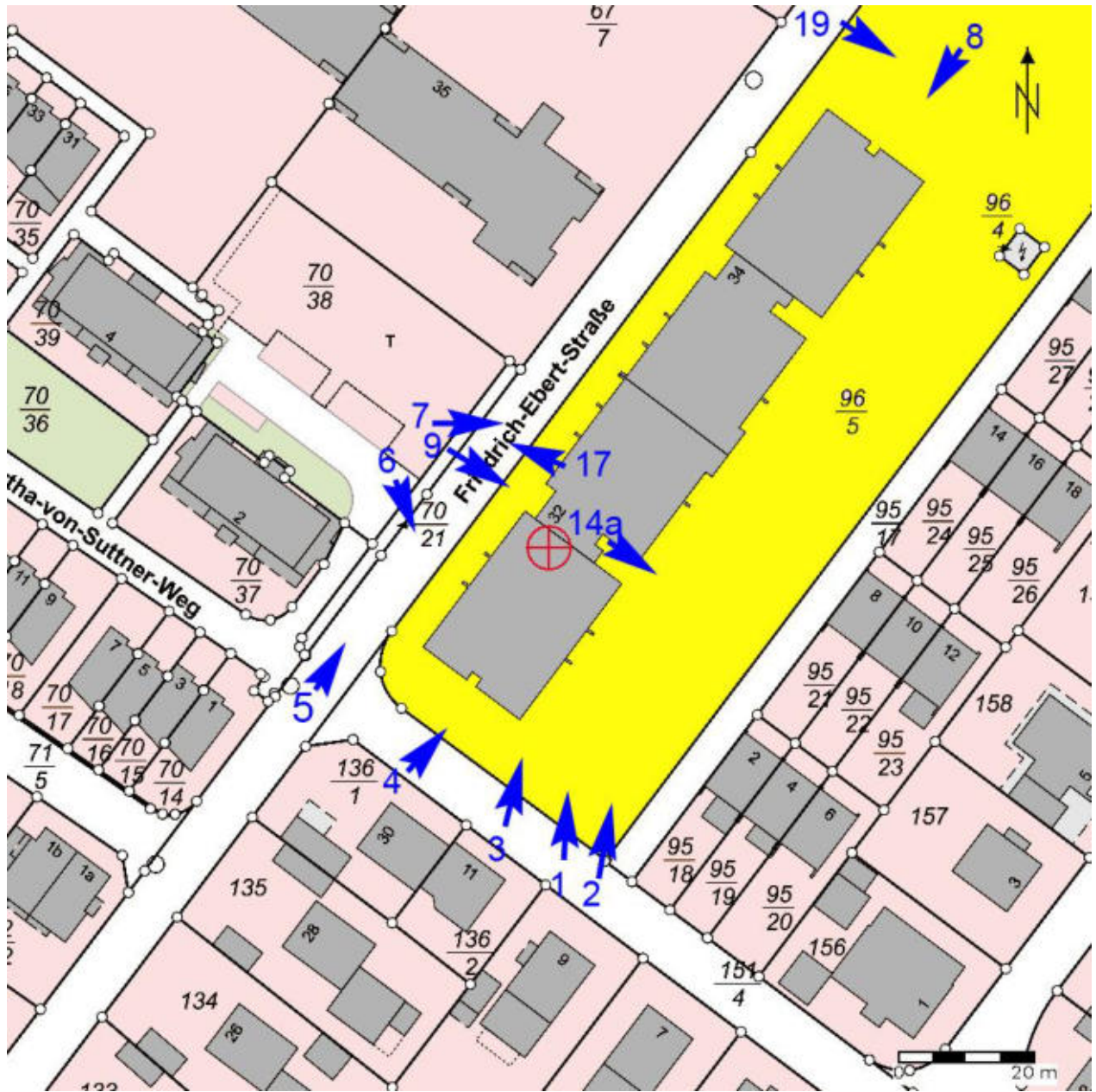
ca. 1:2.000, Lage der Stellplatzfläche blau hinterlegt, Lage des zugeordneten Stellplatzes (SNR an Stellplatz Nr. 225) mit Pfeil markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.7 Fotos



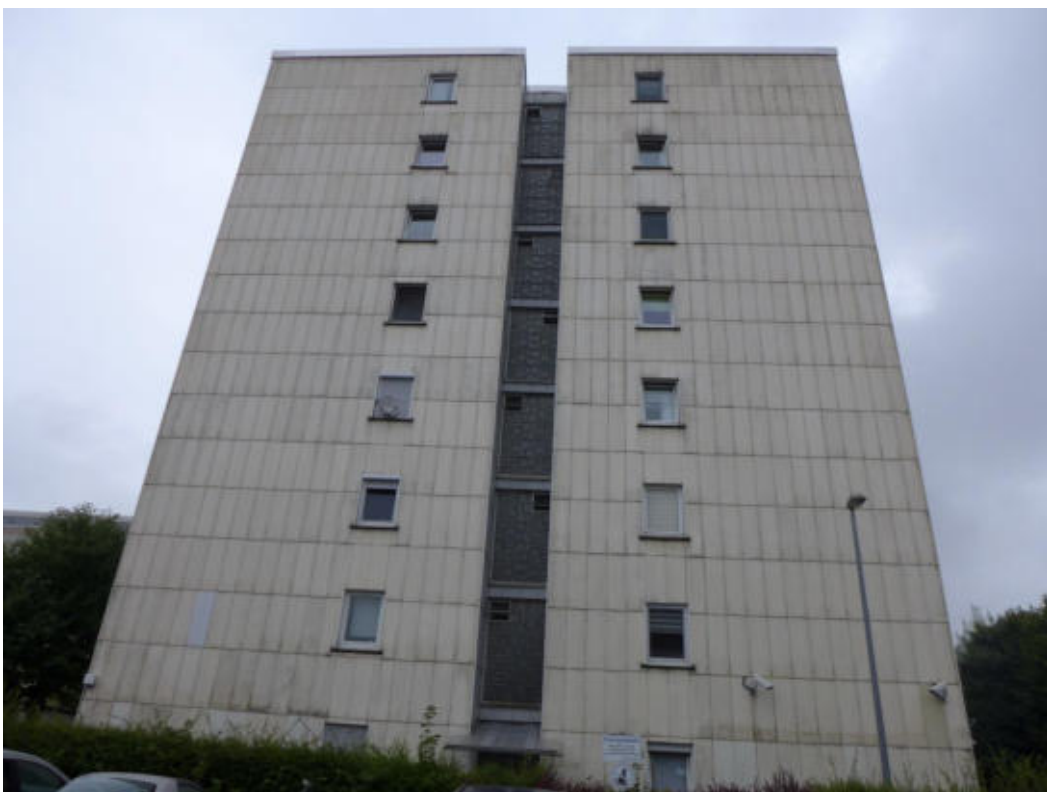
1 Südansicht (Gebäuderückseite)



2 Südansicht (Gebäuderückseite)



3 Südansicht



4 Kopfseite, Südwestansicht



5 Lage in der Straße (Friedrich-Ebert-Straße), Umgebung



6 Nordansicht (Nordwestseite)



7 Westansicht (Nordwestseite), Lage des Bewertungsobjekts markiert



8 Kopfseite, Nordostansicht



9 Hauseingangsbereich



10 Haustür



11 Eingangsvorbereich



12 Treppenhaus



13 a Rampe



13 b Treppenhaus



14 a rückseitiger Zugang über Rampe



14 b Zwischentür in Fluren



15 a Flur 7. Obergeschoss



15 b Eingangstür Wohnung Nr. 32-701



16 a Fenster, Boden, Heizkörper



16 b Loggia Wohnung Nr. 32-701



17 Ausblick



18 a Fassadenzustand



18 b beschädigte Wohnungseingangstür

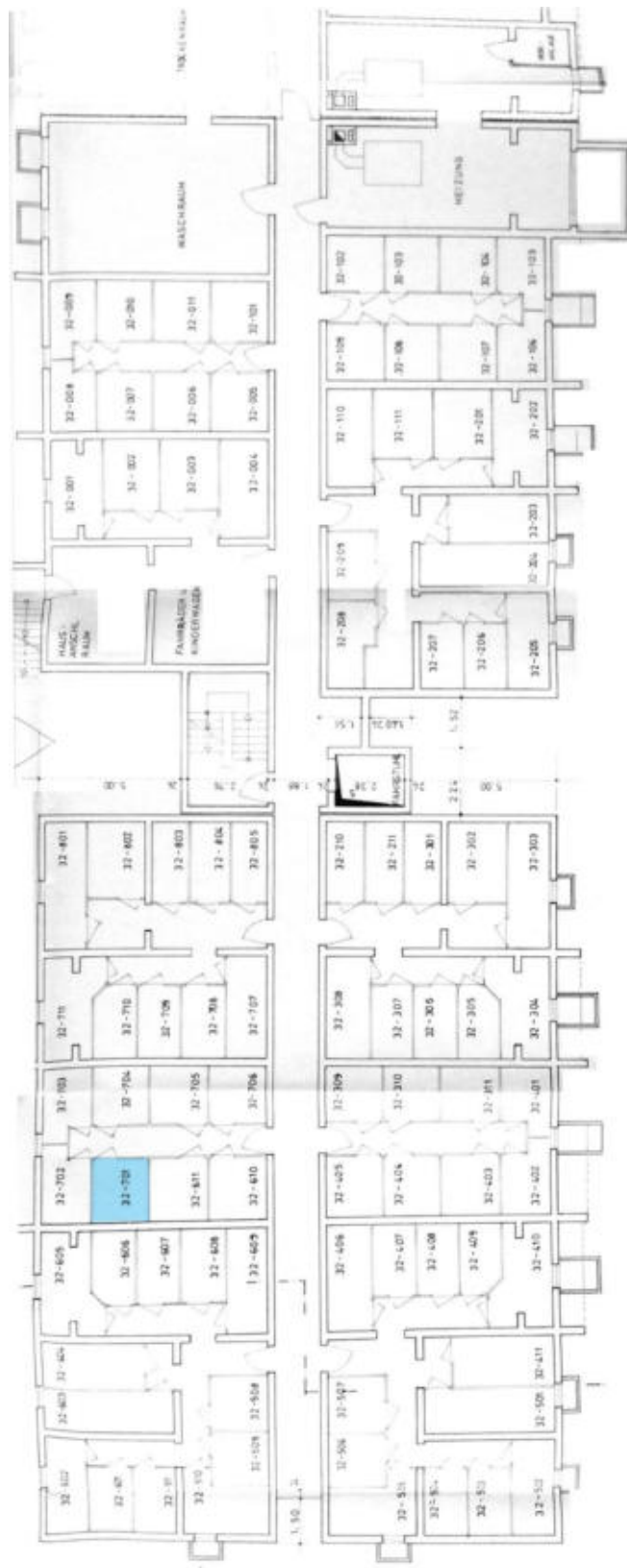


19 Stellplatzfläche auf Flurstück 96/5 (Sondernutzungsrechte)

6.8 Pläne

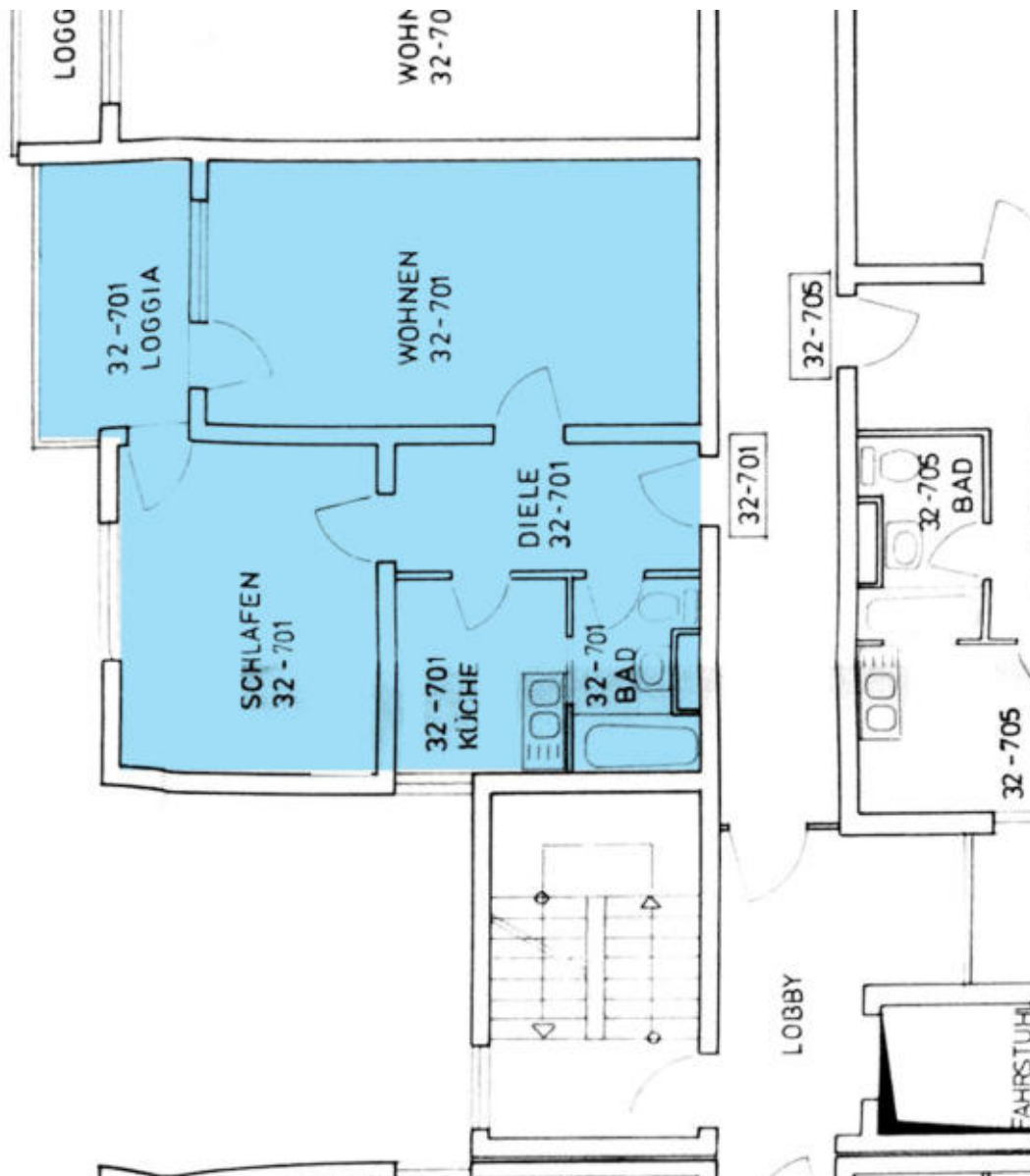
6.8.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt blau hinterlegt



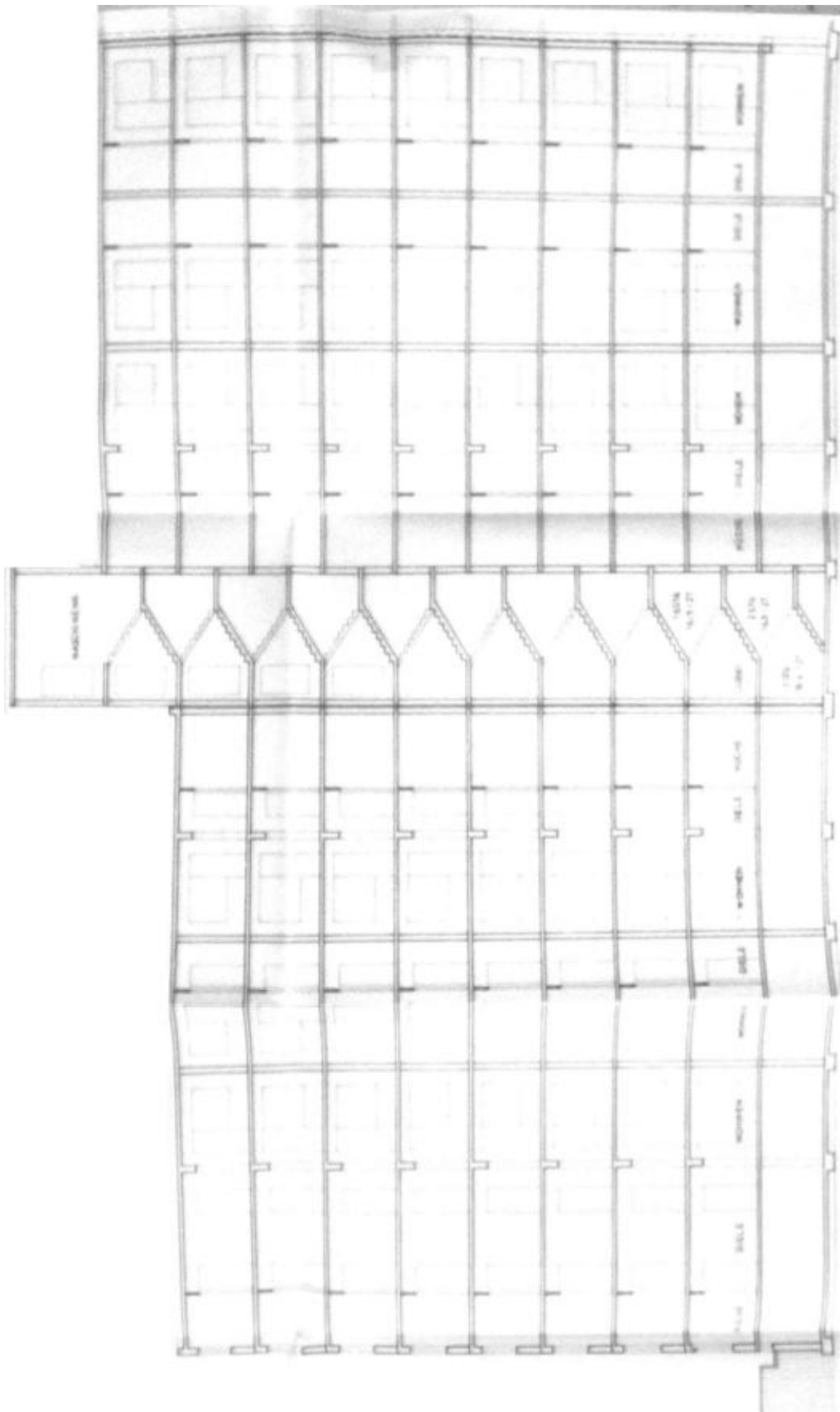
6.8.2 Grundriss 7. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt blau hinterlegt



6.8.3 Schnitt

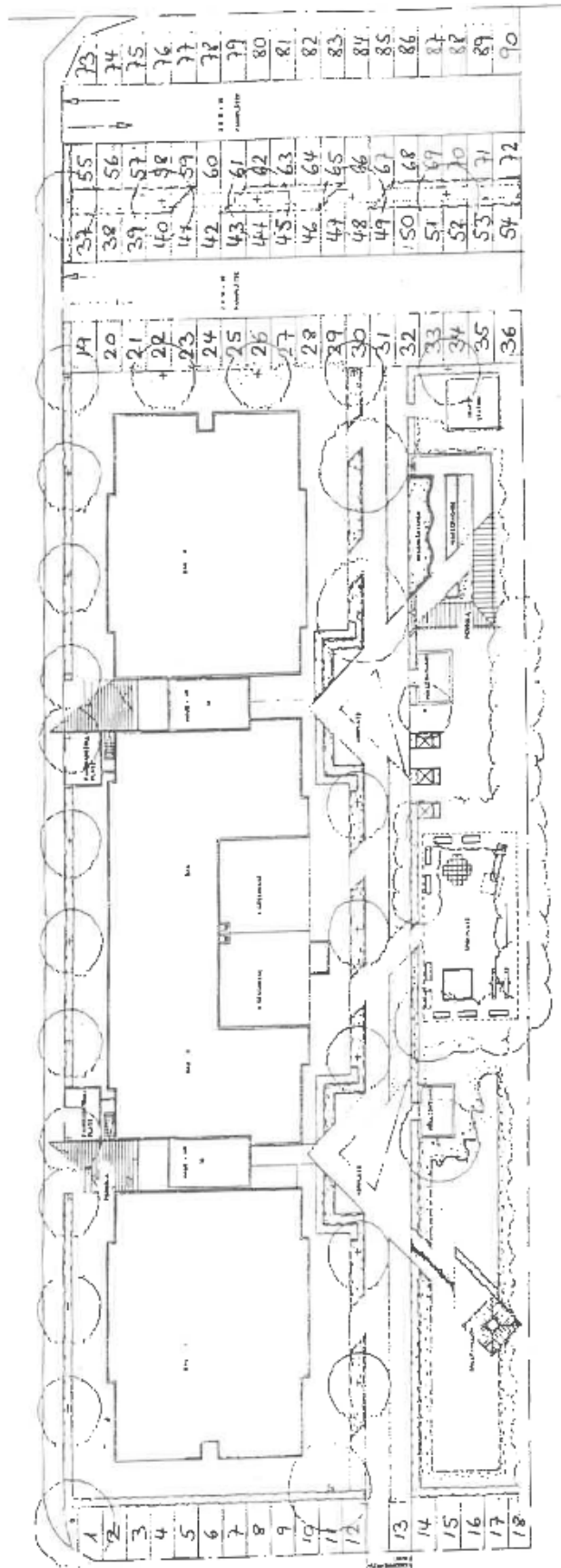
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8.4 Freiflächenplan Flurstück 96/5 (Gebäude- und Stellplatzfläche)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.

Friedrich-Ebert-Straße



6.8.5 Freiflächenplan Flurstück 99/2 (Stellplatzfläche)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt (SNR) blau hinterlegt

91	131	171	211
92	132	172	212
93	133	173	213
94	134	174	214
95	135	175	215
96	136	176	216
97	137	177	217
98	138	178	218
99	139	179	219
100	140	180	220
101	141	181	221
102	142	182	222
103	143	183	223
104	144	184	224
105	145	185	225
106	146	186	226
107	147	187	227
108	148	188	228
109	149	189	229
110	150	190	230
111	151	191	231
112	152	192	232
113	153	193	233
114	154	194	234
115	155	195	235
116	156	196	236
117	157	197	237
118	158	198	238
119	159	199	239
120	160	200	240
121	161	201	241
122	162	202	242
123	163	203	243
124	164	204	244
125	165	205	245
126	166	206	246
127	167	207	247
128	168	208	248
129	169	209	249
130	170	210	250

6.9 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m ²)
7. Obergeschoss Wohnung Nr. 32-701					
	Schlafen	4,385	3,510	0,970	14,93
	Küche	2,750	2,240	0,970	5,98
	Bad	2,750	1,710	0,970	4,56
		-1,250	0,400	0,970	-0,49
	Diele	1,575	4,010	0,970	6,13
	Wohnen	3,510	6,510	0,970	22,16
	Loggia	3,510	2,000	0,500	3,51
		0,125	0,750	0,500	0,05
	Summe Wohnfläche				56,83

Kellergeschoss

	Kellerabstellraum ca.	2,000	2,000	1,000	4,00
	Summe Nutzfläche KG				4,00